



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

02.06.2021

1-c-

BELEDİYE MECLİS BAŞKANLIĞINA

02.06.2021 tarihinde saat 14:00'da Emirbeyazıt Mahallesi Uğur Mumcu Bulvarı Muğla Büyükşehir Belediyesi 2 No.lu Hizmet Binasında toplanan Komisyonumuzca; İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.05.2021 tarih ve E-53618066-115.01.06-27969 sayılı yazısı ile Meclis'e sunulan, Belediye Meclisimizin 27.05.2021 tarihli toplantısında İmar ve Bayındırlık Komisyonuna havale edilen, "*İlimiz, Marmaris İlçesi Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde hazırlanan bütüncül plan çalışmasına esas PİN: UİP-48338616 numara ile Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.*" konusu görüşüldü.

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.05.2021 tarih ve E-53618066-115.01.06-27969 sayılı yazısında;

- İlgi** : a) Marmaris Belediye Başkanlığının 10.03.2021 tarihli ve E-41823250-115.01.06-3113 sayılı yazısı.
b) Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı.
c) 06.04.2021 tarihli ve E53618066115.01.06-20279 sayılı yazımız.
ç) Harita Şube Müdürlüğünün 09.04.2021 tarihli ve 87026510-115.01.06-21096 sayılı yazısı.
d) 17.05.2021 tarihli ve 53618066-115.01.02-26508 sayılı yazımız.
e) Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğünün 17.05.2021 tarihli ve E-93846640-115.01.02-14568 sayılı yazısı.

İlgi (a)'da kayıtlı yazı ile İlimiz, Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na ilişkin Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunduğu bildirilmiş olup 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi kapsamında gerekli işlemlerin yapılması talep edilmektedir.

İlgi (b) Meclis kararı ise "*İmar ve Şehircilik Müdürlüğünün "İlçemiz Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Teklifi" konulu müzakeresi ve ekli dosyası İmar Komisyon Raporu doğrultusunda Belediye Meclisinde görüşülerek; Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 11.12.2019 tarih ve 30053 sayılı 27.02.2020 tarih ve 2039/5764 sayılı yazı ve ekleri ile 1/5000 ölçekli Çamlı Taşhan Mevkii Nazım İmar Planının, 5216 sayılı Kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. Maddeleri uyarınca onaylanarak söz konusu 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planının kesinleştiği ve onaylı 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kurumumuza iletilmiş olup bu kapsamda ilçemiz, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı Teklifi Muğla Büyükşehir Belediye Başkanlığının 14.11.2019 tarih ve 190 sayılı kararı ile onaylanan ve 13.02.2020 tarih ve 28 sayılı meclis kararı ile kesinleşen 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı 3194 sayılı İmar Kanunu ve ilgili yönetmelikleri, Mekansal Planlar Yapım Yönetmeliği doğrultusunda değerlendirilmiş; söz konusu 1/1000 ölçekli Revizyon ve İlave Uygulama İmar Planı teklifinin 5393 sayılı Belediye Kanununun 18/c maddesine göre şehircilik ilkeleri, planlama esasları açısından uygun olduğunun kabul edilmesine işaretle yapılan oylama sonucunda oy çokluğu ile karar verildiği" şeklindedir.*



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

02.06.2021

1-c-

1/25.000 Ölçekli Muğla İli Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "Ticaret Alanı" kullanımında ve "Önemli Doğa Alanları" sınırlarında kalan bahse konu planlama alanına yönelik kurum görüşleri doğrultusunda Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 14.11.2019 tarih ve 190 sayılı meclis kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı onaylanmış, 27.02.2020 tarihli ve 36521862-754-E.2039/5764 sayılı yazımız ile planın kesinleştiği bildirilmiştir.

Nazım İmar Planı aşamasında Devlet Su İşleri Genel Müdürlüğü 21. Bölge Müdürlüğü, Muğla Çevre Ve Şehircilik İl Müdürlüğü, Muğla Valiliği Halk Sağlığı Müdürlüğü, Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü, ADM Elektrik Dağıtım A.Ş. Muğla Bölge Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Kültür Ve Turizm Müdürlüğü, Muğla Orman Bölge Müdürlüğü Kadastro Ve Mülkiyet Şube Müdürlüğü, Muğla Valiliği İl Gıda Tarım Ve Hayvancılık Müdürlüğü, Enerji Ve Tabii Kaynaklar Bakanlığı Maden İşleri Genel Müdürlüğü, Kültür Ve Turizm Bakanlığı Yatırım Ve İşletmeler Genel Müdürlüğü, Kültür Ve Turizm Bakanlığı Muğla Kültür Varlıklarını Koruma Bölge Kurulu Müdürlüğü, Orman Ve Su İşleri Bakanlığı 4. Bölge Müdürlüğü, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Mekansal Planlama Genel Müdürlüğü, Çevre Ve Şehircilik Bakanlığı Tabiat Varlıklarını Koruma Genel Müdürlüğü, Milas Belediye Başkanlığı, Muğla Büyükşehir Belediyesi Ulaşım Dairesi Başkanlığı, Çevre Koruma ve Kontrol Dairesi Başkanlığı, Tarımsal Hizmetler Dairesi Başkanlığı ve Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü görüşlerinin alındığı tespit edilmiştir.

Teklif plana ilişkin alınan kurum görüşlerine ilişkin;

Muğla Su ve Kanalizasyon İdaresi Genel Müdürlüğü'nün 18.04.2016 tarih 1014/4957 sayılı, 26.10.2018 tarih E.2529/21976 sayılı, 21.12.2020 tarihli 25685 ve 17.05.2021 tarihli 14568 sayılı yazıları ile içme-kullanma suyu ihtiyacına yönelik Depo veya atıksu ihtiyaçlarının karşılanmasına yönelik Terfi Merkezi yeri olarak kullanacağı ve Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan İlimiz, Marmaris İlçesi, Taşhan Mevkii 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı ve hükümlerinin MUSKİ Kurumunca uygun görüldüğü,

Karayolları Genel Müdürlüğü 2. Bölge Müdürlüğü'nün 27.05.2016 tarih E.126097 sayılı, 28.09.2018 tarih E.345785 sayılı, 04.03.2019 tarih ve E.65481 sayılı yazıları ile imar planı önerisinin karayolu sınırı dışında oluşturulan toplayıcı yollar ile karayolu sorumluluk ağı içerisinde yer alan (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Yoluna yapılan bağlantılarının uygun bulunduğu, bahse konu görüşün planlama alanı içerisinde yer alan akaryakıt istasyonları için verilmiş uygunluk görüşü olmadığı, İmar Planında akaryakıt istasyonu olarak gösterilmiş olan alanlarda tesis bazında değerlendirme yapılması gerektiği, akaryakıt istasyonları için ayrıca alınan ve alınacak görüşlerin geçerli olacağı, bu durumun plan hükmüne eklenebileceği, karayoluna cepheli imar adalarında ve karayolu sınırına elli metre mesafe içinde açılacak ve yapılacak her türlü tesis için yapılaşmaya gidilmeden önce Bölge Müdürlüğünden uygun görüş alınması gerektiği,

ADM Elektrik Dağıtım A.Ş.'nin 29.12.2020 tarih ve 47370 sayılı yazısı ile Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii sınırları içerisinde planlanan imar planı değişikliği belirtilen alanda ADM Elektrik Dağıtım A. Şirketi tarafından talep edilen çekme mesafeleri hariç $8 \times 4 = 32 \text{ m}^2$ ebatlarında toplam 4 adet trafo alanlarının ayrılmasında ve Enerji Nakil Hatlarının plana işlenmesinde sakınca bulunmadığı bildirilmiştir.

Söz konusu planlama alanına ilişkin imar planına esas Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporlarının Muğla Çevre ve Şehircilik İl Müdürlüğü tarafından 25.12.2017 ve 07.11.2018 tarihlerinde onaylandığı; onaylı Jeolojik-Jeoteknik Etüd Raporuna göre; söz konusu planlama alanı Önlemler Alanlar - 2.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Stabilite Sorunlu Alanlar, Önlemler Alanlar - 2.2. Önlem Alınabilecek Nitelikte Kaya Düşmesi Sorunlu Alanlar, Önlemler Alanlar - 5.1. Önlem Alınabilecek Nitelikte Oturma, Şişme Taşıma Gücü vb. Sorunlu Alanlar ve Önlemler Alanlar - 5.2. Dolgu Alanlar olarak değerlendirildiği tespit edilmiştir.



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

02.06.2021

1-c-

1/25000 ölçekli Muğla Nazım İmar Planı Revizyonu'nda yaklaşık olarak "Ticaret Alanı" kullanımlı 27 hektarlık plan bölgesine yönelik üst ölçekli plan kararları öncesi onanlı pek çok mevzii plan kararının bulunduğu, Marmaris ilçesine giden 400-02 Kontrol Kesim Numaralı (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Karayolu üzerinde bahse konu alanın birbirinden bağımsız ve parçalı plan kararlarının olduğu tespit edilmiştir.

400-02 Kontrol Kesim Numaralı (Muğla-Köyceğiz) ayr.-Marmaris Karayolu boyunca lineer ticaret hattının belirginleştiği planlama alanına yönelik olarak gerek üst ölçekli plan kararları, gerek vatandaşların talebi, gerek 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı kararları, gerek ise bütüncül planlama ilke esasları doğrultusunda hazırlanan söz konusu 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'nın "Ticaret Alanı", "Ticaret+ Konut Alanı", "Ticaret+ Turizm Alanı", "Akaryakıt ve Servis İstasyonu", "Teknik Altyapı Alanı", "Trafo Alanı", "Park", "Rekreasyon Alanı" kullanımları ile planlanmış olup plan bölgesine yönelik üst ölçekli plan kararları öncesi onaylı mevzii plan kararının korunarak düzenlendiği tespit edilmiştir.

Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde yer alan taşınmazlara esas 1995 yılı ve 2003 yılları arasında İl İdare Kurulu'nca ve İl Genel Meclisi'nce onaylanan plan kararları incelendiğinde; planlama alanında Konut Alanı, Turizm Alanı, Günübirlilik Turizm Alanı ve Akaryakıt Alanı kullanımlarının tamamının kat yüksekliklerinin 2 kat olarak belirlendiği, Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunarak 5216 sayılı Büyükşehir Belediyesi Kanununun 7. maddesi kapsamında Başkanlığımıza iletilen bahse konu plana ait plan açıklama raporunun 6.1. Tarihi Gelişimi başlığında bahse konu alanın Marmaris-Menteşe ana karayolu üzerinde olması sebebiyle transit geçiş alanında bulunduğu, Datça, Marmaris gibi turizm alanlarından etkilendiği ve planda her ne kadar konut, turizm kullanımları bulunsada günümüzde yoğun olarak ticari yapıları bulunduran bir alan halini aldığı bildirilmiştir.

Bu kapsamda; turizm bölgelerinde yaşanan yoğunluk göz önünde bulundurularak büyük alan gerektiren ticaret alanı ihtiyacının kent merkezinden alınarak taşındığı, söz konusu planın **19. Kullanım alanlarında yapılarda, emsalin tamamı yapı yaklaşma sınırlarına uyulması koşuluyla tek katta yapılabilir** plan hükmü gereği gerek tek katta, gerekse iki katlı olmak üzere yapılaşma hakkı bulunmaktadır. Aynı zamanda, Marmaris ilçe girişinde bulunan planlama bölgesine yönelik cephe tasarımı, cephe kaplama malzemesi türü, cephe rengi vb. detaylara ilişkin cephe görselleri hazırlanmasından ön ve yan bahçedeki çiçeklik, duvar, merdiven, havuz, reklam levhası gibi dekorasyon ve servis elemanlarına, döşeme kaplamasından peyzaj projesi hazırlanması zorunlu tutulmasına kadar pek çok plan hükümleri ile gerekli düzenlemelerin sağlandığı tespit edilmiştir.

Ticaret alanı kullanımı ile iş merkezleri, yönetim binaları, banka, finans kurumları, ofis-büro, çarşı, çok katlı mağazalar, otoparklar, alışveriş merkezleri, konaklama tesisleri, sinema, tiyatro, müze, kütüphane, sergi salonu gibi sosyal ve kültürel tesisler ile lokanta, restoran, gazino, düğün salonu gibi eğlenceye yönelik birimler, sağlık kabini ve muayenehane gibi ticaret ve hizmetlere ilişkin yapılar yapılabilecek olup kat yüksekliğinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği'nin Kat Yükseklikleri başlığında yer alan 28. maddesi **(1) a) Ticaret bölgelerinde; zemin katlarda 4.50 metre, asma katlı zemin katlarda 5.50 metre; diğer katlarda 4.00 metre hükmü** gereği yençok değerinin belirlendiği tespit edilmiştir.

Tüm kullanım kararlarına yönelik üst ölçekli plan kararları öncesi ve sonrası kullanım hakları gözetilerek yapılaşma haklarının ve ifraz koşullarının planlama bölge odağı ticaret alanı kullanımında tutularak planlandığı tespit edilmiştir.

Bu doğrultuda; Büyükşehir Belediye Başkanlığımızın 14.11.2019 tarih ve 190 sayılı meclis kararı ile 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı eki taslak Marmaris İlçesi, Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkii İmar Plan Revizyonu ve İlavesi ile Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı'na esas Daire Başkanlığımızca yapılan değerlendirmede;



T.C.
MUĞLA BÜYÜKŞEHİR BELEDİYE MECLİSİ
İMAR VE BAYINDIRLIK KOMİSYONU RAPORU

02.06.2021

1-c-

Başkanlığımızca onaylanan 1/5000 Ölçekli Nazım İmar Planı eki taslak plan dokümanlarında Ticaret, Ticaret-Konut ve Ticaret-Turizm Alan kullanımlarına esas emsal değerlerinin 0,40 olarak Marmaris Belediye Başkanlığına ileildiği; Marmaris Belediye Başkanlığınca Başkanlığımıza sunulan plan teklifinin 1/100000 ölçekli Aydın-Muğla-Denizli Planlama Bölgesi Çevre Düzeni Planı hükümleri doğrultusunda 0,50 emsal değerine taşındığı,

Yine bahse konu kullanım kararlarına ilişkin taslak plan ile yapı yüksekliğinin 2 kat olarak Marmaris Belediye Başkanlığına ileildiği; Marmaris Belediye Başkanlığınca Başkanlığımıza sunulan plan teklifinin Planlı Alanlar İmar Yönetmeliği doğrultusunda yapı yüksekliğinin 9,5 metre olarak taşındığı tespit edilmiştir.

Makamınızca uygun görülmesi halinde, İlimiz, Marmaris İlçesi Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde hazırlanan bütüncül plan çalışmasına esas PİN: UİP-48338616 numara ile Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı kanunun 7/b ile 3194 sayılı Kanunun 8. maddeleri uyarınca Belediyemiz Meclisince incelenerek bir karar alınması amacıyla yazımız ve eklerinin Belediyemiz Meclisine havalesini arz ederim. Denilmektedir.

Komisyon Görüşü: “İlimiz, Marmaris İlçesi Çamlı Mahallesi, Taşhan Mevkiinde hazırlanan bütüncül plan çalışmasına esas PİN: UİP 48338616 numara ile Marmaris Belediye Meclisi'nin 02.02.2021 tarih ve 16 sayılı meclis kararı ile uygun bulunan 1/1000 ölçekli Uygulama İmar Planı teklifinin 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri uyarınca görüşülmesi.” teklifi, yukarıda metni yer alan İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.05.2021 tarih ve E 53618066 115.01.06 27969 sayılı yazısındaki açıklamaları ve diğer tüm belgeleri ile birlikte Şehircilik İlkeleri, planlama esasları ve hukuka uygunluk yönünden komisyonumuzca incelenmiş olup;

İmar ve Şehircilik Dairesi Başkanlığı'nın 25.05.2021 tarih ve E 53618066 115.01.06 27969 sayılı yazısında sehven yazılan “Milas Belediye Başkanlığı” ifadesinin “Marmaris Belediye Başkanlığı” olarak düzeltilmesine, bununla birlikte üst ölçekli plan kararları ile birlikte mevcut onaylı plan kararları ve 1/5000 ölçekli Nazım İmar Planı eki taslak dokümanlar doğrultusunda yapılanma koşulları yeniden değerlendirilmiş olup 0.50 olarak sunulan emsal değerlerinin 0.40 olarak düzenlenerek 5216 sayılı Kanun'un 7/b ile 3194 sayılı Kanun'un 8. maddeleri gereğince değerlendirilerek Komisyonumuzca **OYBİRLİĞİ İLE UYGUN** bulunmuştur.

Belediye Meclisimizin takdirlerine saygı ile sunulur. 02.06.2021